

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



江蘇寧滬高速公路股份有限公司  
JIANGSU EXPRESSWAY COMPANY LIMITED  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：00177)

## 關於向關聯人 關連人士 出售資產的關聯 關連交易公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

於2022年10月26日，本公司全資附屬公司瀚威公司(作為賣方)就出售5,862.56平方米瀚瑞中心項目商業用房給交控商運公司(作為買方)簽訂簽署《商品房認購協議》，交易金額為人民幣187,706,300元。

根據上海上市規則第6.3.3條規定，交控商運公司為本公司關聯方，此事項構成關聯交易。根據上海上市規則第6.3.7條、6.3.15條規定，本關聯交易事項需提交股東大會審議批准，與該關聯交易有利害關係的關聯人須放棄行使在股東大會上對該議案的投票權。

本次交易將提交2022年第一次臨時股東大會(預計於2022年12月12日舉行)審議，預期一份載有(其中包括)本次出售事項的詳情及股東大會通知的通函將於2022年11月25日或之前寄發予H股股東。

本次關聯交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

根據香港上市規則第14A.07條，本公司控股股東江蘇交控是本公司的關連人士。交控商運公司作為江蘇交控的全資附屬公司亦是本公司的關連人士。上述出售事項按香港上市規則第14.07條所計算的最高百分比率高於0.1%但低於5%，故根據香港上市規則第14A.76(2)(a)條只須符合公告規定，但無須在股東大會上獲得獨立股東批准。

**警告：**

由於須待本公告「五、關聯 關連交易的主要內容和履約安排」一節所載之先決條件達成後方告完成，故是次交易不一定會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 重要內容提示：

1. 交易內容：江蘇寧滬高速公路股份有限公司(以下簡稱「本公司」)全資子公司南京瀚威房地產開發有限公司(以下簡稱「瀚威公司」)出售5,862.56平方米瀚瑞中心項目商業用房給江蘇交控商業運營管理有限公司(以下簡稱「交控商運公司」)，交易金額為人民幣187,706,300元。
2. 本次交易構成關聯交易，由於過去12個月與同一關聯人發生的關聯交易累計超過本公司最近一期經審計淨資產的5%，上述交易尚需提交股東大會審議批准，與該關聯交易有利害關係的關聯人將放棄行使在股東大會上對該議案的投票權。
3. 本次交易未構成重大資產重組。
4. 過去12個月本公司及控股子公司與同一關聯人發生關聯交易事項共計人民幣14.56億元(不含本次交易)；過去12個月本公司及控股子公司與不同關聯人發生此交易類別相關的交易金額為人民幣0元(不含本次交易)。

### 一. 關聯交易概述

為提高本公司全資子公司瀚威公司開發的瀚瑞中心項目的存量房去化率，本公司於2022年10月26日第十屆董事會第十三次會議審議通過《關於向交控商運公司出售瀚瑞中心項目部分房產的議案》。瀚威公司向交控商運公司出售瀚瑞中心項目若干商業用房，建築面積5,862.56平方米，交易總金額為人民幣187,706,300元(以下簡稱「出售事項」)。

本公司關聯 關連董事陳延禮先生、王穎健先生對本議案迴避表決，其餘董事對本議案均投了贊成票，並認為交易條款公平合理，符合股東整體利益。

本公司5名獨立董事對本關聯交易事項進行了事前審核，並發表了獨立意見書，認為本次關聯交易價格公平合理，不會損害公司及非關聯股東利益，尤其是中小股東的利益，且符合本公司及其股東的整體利益。本公司審計委員會對該關聯交易進行了審核並同意將該事項提交董事會審議。

交控商運公司是本公司的控股股東江蘇交通控股有限公司(以下簡稱「江蘇交控」)的全資子公司。根據《上海證券交易所股票上市規則》(以下簡稱「上海上市規則」)第6.3.3條規定，交控商運公司為本公司關聯方，此事項構成關聯交易。

截至本公告日，本公司及控股子公司過去12個月與同一關聯人江蘇交控的關聯交易金額為人民幣14.56億元，本次關聯交易金額人民幣1.88億元，累計交易金額人民幣16.44億元，佔本公司最近一期經審計淨資產絕對值的5.44%，根據上海上市規則第6.3.7條、6.3.15條規定，本關聯交易事項需提交股東大會審議批准，與該關聯交易有利害關係的關聯方須於股東大會上放棄行使對該議案的投票權。

本次交易將提交2022年第一次臨時股東大會審議(預計於2022年12月12日舉行)，預期一份載有(其中包括)本次出售事項的詳情及股東大會通知的通函將於2022年11月24日或之前寄發予H股股東。

本次關聯交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以下簡稱「香港上市規則」)第14A.07條，本公司控股股東江蘇交控是本公司的關連人士。交控商運公司作為江蘇交控的全資附屬公司亦是本公司的關連人士。上述出售事項按香港上市規則第14.07條所計算的最高百分比率高於0.1%但低於5%，故根據香港上市規則第14A.76(2)(a)條只須符合公告規定，但無須在股東大會上獲得獨立股東批准。

## 二. 關聯方 關連人士介紹

### (一)關聯方 關連人士關係介紹

#### **江蘇交控商業運營管理有限公司**

住所：	南京市建鄴區江東中路399號2幢22層
企業類型：	有限責任公司
法定代表人：	師華
註冊資本：	人民幣1,800,000千元
股東(持股比例)：	江蘇交通控股有限公司(100%)

主營業務：商業管理；不動產投資；不動產租賃；物業管理；自有房屋租賃；企業管理諮詢；工程機械租賃；市場營銷策劃；企業形象策劃；商務信息諮詢；辦公服務；會展服務；旅遊管理；供應鏈管理；管道安裝、電氣工程、建築工程、室內外裝飾工程設計、施工；休閒健身服務(不含高危體育項目)；室內娛樂活動；信息技術諮詢；餐飲服務(須取得許可或批准後方可經營)；餐飲配送；辦公用品銷售；勞務派遣(須取得許可或批准後方可經營)。園林景觀工程設計、施工；花卉、苗木、景觀植物、花盆器皿銷售；花卉、植物租賃等。

最近一個企業會計期末的總資產(2021年度)：人民幣1,832,946千元(根據中華人民共和國企業會計標準)

最近一個企業會計期末的淨資產(2021年度)：人民幣1,806,089千元(根據中華人民共和國企業會計標準)

最近一個企業會計期末的營業收入(2021年度)：人民幣105,631千元(根據中華人民共和國企業會計標準)

最近一個企業會計期末的淨利潤(2021年度)：人民幣2,882千元(根據中華人民共和國企業會計標準)

本公司與交控商運公司已簽署的物資採購、房屋租賃關聯交易金額2,487.6萬元。除本公司已披露公告(見2020年9月26日、2021年3月29日、2022年3月25日及2022年6月18日公告)及擬於2022年12月20日或之前簽訂相關《現售合同》所外，交控商運公司與本公司之間不存在產權、業務、資產、人員等方面的其他關係。

瀚威公司為本公司的全資附屬公司，其主營業務為房地產開發與經營。

本公司及其子公司主要從事江蘇省境內收費公路及高速公路建設、管理、養護及收費，相關配套服務及地產開發銷售。

## (二)關聯方基本情況

本公司的控股股東江蘇交控持有交控商運公司100%的股份，是交控商運公司的實際控制人，根據上海上市規則第6.3.3條規定，交控商運公司為本公司關聯方。

## 三. 關聯 關連交易標的基本情況

本公司全資子公司瀚威公司出售瀚瑞中心項目部分房產給交控商運公司，標的房產涉及其所開發的瀚瑞中心項目1號樓裙樓商業用房，建築面積3,825.15平方米，及3號樓商業用房，建築面積2,037.41平方米，共5,862.56平方米，總交易金額為人民幣187,706,300元。

瀚瑞中心項目由本公司全資子公司瀚威公司建設開發，並於2021年6月竣工，位於江蘇省南京市南京南站北側雨花片區丁墻路9號，項目總建築面積約17萬平方米，地上約12萬平方米，地下約5萬平方米，由一棟5A級寫字樓、一棟loft辦公、一棟酒店式公寓及社區型商業組成。

瀚瑞中心項目商業部分總建築面積7,926.75平方米，已出租2,042.76平方米，其中1號樓、3號樓商業用房已出租1924.76平方米，租賃期內租金總額約2,751.28萬元。其中1號樓裙樓商業部分已出租1,674平方米，租賃期為2021年11月1日-2032年1月31日，租賃期內租金總額約人民幣2,536.31萬元；1號樓裙樓商業部分已出租131.91平方米，租賃期為2022年9月10日-2027年9月9日，租賃期內租金總額約人民幣106.29萬元；3號樓底部商業已出租51.12平方米，租賃期為2022年8月15日-2027年8月14日，租賃期內租金總額約人民幣41.28萬元；3號樓底部商業已出租67.73平方米，租賃期為2022年9月15日-2027年9月14日，租賃期內租金總額約人民幣67.40萬元。

#### 四. 交易標的的評估、定價情況

根據由瀚威公司委任的北京華亞正信資產評估有限公司出具的《南京瀚威房地產開發有限公司擬銷售資產所涉及的雨花台區瀚瑞中心項目部分房地產價值項目資產評估報告》(華亞正信評報字[2022]第B12-0220號)(以下簡稱「評估報告」)，確定評估對象的價值類型為市場價值，在評估基準日2022年6月30日，交易標的的評估值累計為人民幣187,706,300元。

(一)評估基準日：2022年6月30日。

(二)評估方法：市場法。

(三)評估參數：

##### 1. 商業用房的評估單價基數

本次評估以瀚瑞中心商業用房101室(建築面積81.05平方米)作為基數進行說明，通過市場比較法得出的評估單價為人民幣54,709.00元/平方米。其餘瀚瑞中心1號樓裙樓、3號樓的商業用房在上述評估單價的價格基礎上進行樓層、面積、沿街情況等因素修正。



## 2. 因素修正說明

1) 樓層系數修正：本次參照南京市國有土地上房屋徵收指導技術導則的樓層系數修正和南京市類似商業用房的樓層價格差異確定樓層修正系數，一層修正100%、二層修正50%、三層和四層修正45%。

2) 面積差異修正：

面積差異(平方米)	修正幅度±
0-30	0.00%
31-70	1.50%
71-120	3.00%
121-170	4.50%
171-220	6.00%
221-270	7.50%
271-320	9.00%
321-370	10.50%
371-420	12.00%
421-470	13.50%

3) 沿街因素修正：共分七個等級「好、較好、一般、略差、較差、差、極差」，每差異一個等級修正±2%。

4) 平面佈置因素修正：共分五個等級「合理、較合理、一般、較不合理、不合理」，每差異一個等級修正±1.5%。

5) 使用限制修正：共分三個等級「無限制、不可重餐飲、不可餐飲」，每差異一個等級修正±1%。

## 3. 市場法的基本計算公式為：

待估房地產的評估值=交易案例房地產成交價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區位因素修正系數×個別因素修正系數

#### (四)評估假設：

##### (一)一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估人員根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行評估；
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行；
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先委託資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制；
4. 假設評估基準日後國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化；
5. 假設產權持有人完全遵守所有相關的法律法規；
6. 假設評估基準日後無不可抗力對產權持有人造成重大不利影響。

## (二)特殊假設

產權持有人提供的與本次評估相關全部資料真實、完整、合法、有效。

該評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，評估人員及該評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

交易雙方同意標的資產以經國資備案的評估值作為本次的交易對價，交易總金額為人民幣187,706,300元。

## 五. 關聯交易的主要內容和履約安排

瀚威公司(甲方)與交控商運公司(乙方)於2022年10月26日簽署《商品房認購協議》(以下簡稱「該協議」)的主要條款如下：

- (一)乙方同意認購公安門牌為雨花台區丁墻路9號1、3幢的商業用房，規劃用途商業，該房屋建築面積為5,862.56平方米。
- (二)乙方認購的該房屋單價以評估報告所列單價為準，總房款為人民幣187,706,300.00元。付款方式為分期付款。於簽訂該協議時乙方向甲方支付合共定金2,100,000.00元。其餘房款(合共人民幣185,606,300元)分三期付清。分別於2023年6月30日、2024年6月30日、2025年6月30日前甲方支付人民幣61,868,766.66元。
- (三)該協議須待以下先決條件達成後生效：
  - (1) 本次交易方案獲得雙方有權決策機構且經有權國資主管部門審批通過後生效。
  - (2) 甲方母公司的獨立股東於股東大會批准並同意是次出售事項。

(四)甲乙雙方在簽訂該協議後，由司法機關、行政機關依法限制該房屋權利的，乙方有權拒絕簽訂《現售合同》，甲方應全額返還已支付定金。

(五)甲方有下列行為之一，乙方拒絕簽訂《現售合同》的，甲方應雙倍返還乙方已支付的定金：

1. 未遵守該協議第二條約定的；
2. 在認購期間，將乙方認購的房屋另售他人的；
3. 未告知乙方在簽訂該協議前該房屋已存在抵押的事實的。

除上述第(四)條、第(五)條約定的情形外，甲方拒絕簽訂《現售合同》的，雙倍返還已收取的定金；乙方拒絕簽訂《現售合同》的，無權要求甲方返還已收取的定金。

(六)該協議生效後，甲乙雙方應於2022年12月20日前簽訂《現售合同》。甲乙雙方未在約定的期限內簽訂《現售合同》的，該協議自動終止，認購備案自動註銷。

(七)甲方已出租的商業用房，乙方應繼續對原有租戶承租，自產權轉為乙方起，租賃期限內的房屋收益歸乙方所有。

(八)該協議在雙方簽訂了《現售合同》後自動失效。

## 六. 出售事項的財務影響及所得款項用途

於2022年6月30日，該等物業之賬面值約人民幣79,548,795元。本集團預期就出售事項將錄得約人民幣46,151,625元利潤(稅前)，確實收益待審計核實。

出售事項的出售所得款項淨額將作本集團一般營運資金之用。

## 七. 關聯 關連交易對本公司的影響

本次向關聯方 關連人士出售瀚瑞中心項目部分房產，有利於提高瀚瑞中心項目的存量房去化率，有利於資金盡快回籠，符合本公司地產業務的發展定位。

## 八. 本次關聯 關連交易應當履行的審議程序

本公司於2022年10月26日召開第十屆董事會第十三次會議審議通過本關聯 關連交易議案，全體董事(包括獨立非執行董事)一致認為：關聯 關連交易條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益。在審議議案時，關聯 關連董事陳延禮先生、王穎健先生迴避表決。

本議案審議前，本公司5位獨立非執行董事事前認可，同意將上述關聯交易議案提交第十屆董事會第十三次會議審議，並在董事會審議上述議案時發表獨立意見如下：本次關聯交易的條款公平合理，屬一般商業條款，該協議經過雙方公平磋商後訂立，決策程序嚴格按照相關制度進行，不存在向關聯方進行利益輸送的情形，關聯交易不涉及兜底、承諾及回購安排，不會損害公司及非關聯股東利益，尤其是中小股東的利益，且符合本公司及其股東的整體利益。

本公司董事會審計委員會對本次關聯交易發表書面審核意見如下：本次關聯交易遵循了公平、公開、公允、合理的原則，交易價格公平合理，對本公司的財務報表亦無重大影響。

此項交易尚須獲得股東大會的批准，與該關聯交易有利害關係的關聯人將放棄行使在股東大會上對該議案的投票權。

本次關聯交易尚需經江蘇省國有資產監督管理委員會批准。

## 九. 需要特別說明的歷史關聯交易情況

本次交易前12個月內本公司與同一關聯人江蘇交控發生關聯交易事項的進展情況：2022年6月17日經本公司2021年年度股東大會審議通過，本公司出資人民幣2,457,000千元收購江蘇雲杉清潔能源投資控股有限公司(以下簡稱「雲杉清能公司」)100%股權。目前，雲杉清能公司股權交割工作及工商變更登記工作完成。最近一個會計年度內，被收購公司雲杉清能公司業績穩步增長，不存在下滑或虧損的情形。

承董事會命  
姚永嘉  
董事會秘書

中國 南京，2022年10月27日

於本公告日期，本公司董事為：

陳雲江、陳延禮、王穎健、汪鋒、姚永嘉、吳新華、李曉艷、馬忠禮、周曙東\*、劉曉星\*、虞明遠\*、徐光華\*、葛揚\*

\* 獨立非執行董事